

Granskningshandling

Detaljplan för

Strigeln 36

Söder
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Planprocessen – Standardförfarande



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om samtliga berörda i sakägarkretsen skriftligt godkänner förslaget under plansamrådet kan det tas upp direkt till beslut om **antagande** i stadsbyggnadsnämnden. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

INLEDNING

- Planprocessen** Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015.
- Handlingar** Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (2022-04-19).
Plankarta (2022-04-19).
Fastighetsförteckning (2021-11-26).
Behovsbedömning (2017-03-17).
Sammanställning av synpunkter från samråd (2022-04-19).
- Utredningar** Bullerutredning, ÅF (2017-06-09)
Dagvattenutredning, WSP (2017-11-06)
Solstudie, Tyréns (2021-03-05)
PM Geoteknik, SWECO (2020-10-12)
Markteknisk undersökning, Norconsult (2020-10-12)
Översiktlig markundersökning, Norconsult (2020-07-03)
Kompletterande markmiljöundersökning, Norconsult (2021-07-06)
Kompletterande miljöundersökning – inomhusluft och dricksvatten, Norconsult (2022-02-03)
Konsekvensbedömning kulturmiljö, WSP (2021-07-15)
- Bakgrund** Planenheten mottog 2015-03-05 en begäran om planbesked för fastigheten Strigel'n 36. Begäran gäller nybyggnation av 24 stycken hyresrätter i 7 våningar ovanpå befintligt envåningshus. Positivt planbesked gavs 2015-04-29.
- Syfte** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder i 7 våningar ovanpå ett befintligt envåningshus i stadsdelen Söder i centrala Eskilstuna, anpassa planbestämmelser för del av befintlig fastighet med A-bestämmelse i gällande plan och bekräfta befintlig användning för övriga delar av fastigheten. Syftet är även att säkerställa att påbyggnadens gestaltning och höjd tar hänsyn till byggnadens läge vid Eskilstunaån och riksintresset för kulturmiljövård.

Plandata

Läge och areal Planområdet är beläget i centrala Eskilstuna i stadsdelen Söder och inbegriper fastigheten Strigeln 36 med en yta på cirka 14 500 m².



Röd prick indikerar läget på Strigeln 36 i Eskilstuna. © Eskilstuna kommun

Planområdets avgränsning

Planområdet består av fastigheten Strigeln 36. Inom fastigheten finns idag bostäder, en förskola och dagverksamhetslokaler. I norr angränsar planområdet till Strigeln 34:1 och Kvarngärdesgatan. I öster angränsar planområdet Tunafors- och Eskilsgatan. Mot söder angränsar planområdet mot Strigeln 30:1, Strigeln 35:1 och Strigeln 37:1. Mot väster gränsar planområdet Köpmangatan och Eskilstunaån.

Markägande

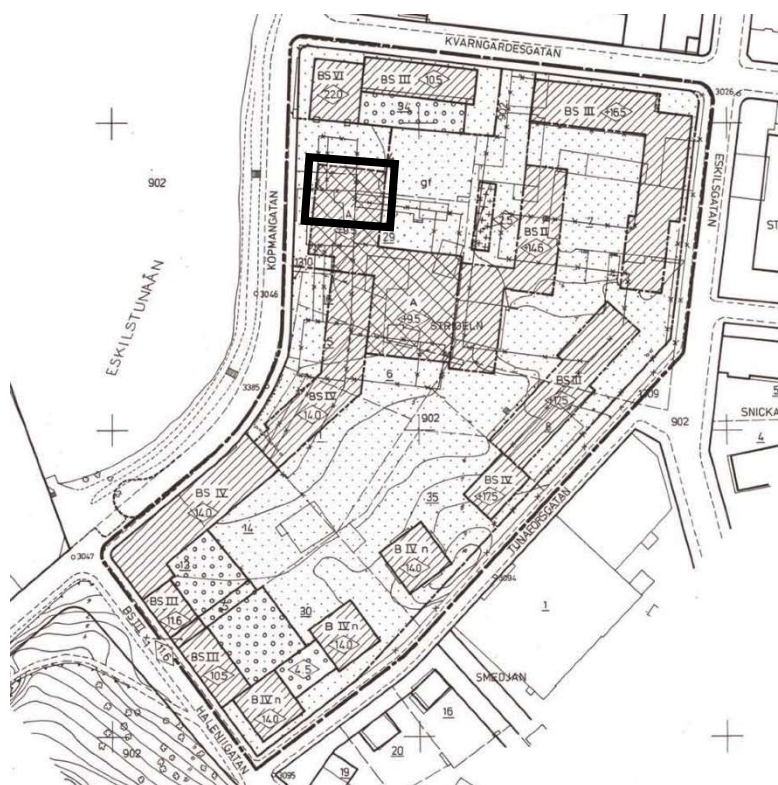
Strigeln 36 ägs av Eskilstuna kommunfastigheter. Tunafors 1:1 ägs av Eskilstuna kommun.



Strigeln 36 gränsar med flerbostadsbebyggelse i norr, öster och söder och med Eskilstunaån i väster. © Eskilstuna kommun

Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan** Enligt Översiktsplan 2030, antagen den 2021-09-14, ska kommunen sträva efter att ny bebyggelse planeras så att det finns god tillgänglighet till viktiga målpunkter med gång, cykel eller kollektivtrafik. Bebyggelse och kollektivtrafik ska samplaneras så att nya bostadsområden har god kollektivtrafiktillgänglighet vid inflyttning.
- I alla bostadsområden eftersträvas blandstadsprincipen. Det innebär en blandning av bostäder, kontor och sådant som inte inverkar störande på omgivningen. Området infaller inom den inre förtätningzonen i översiktsplanen.
- Årsplan** I kommunens Årsplan 2022 är en prioritet att stadskärnorna ska utvecklas ännu mer för att de ska bli trygga och trivsamma platser för boende, kultur, företagande, upplevelser, handel och möten. Detaljplanen för Strigeln 36 är en viktig del i att uppnå målen i kommunens årsplan då förtätning med nya bostäder möjliggörs.
- Grönplan** Planområdet ingår i Eskilstuna kommuns Grönplan då det gränsar till Eskilstunaån i väster. Eskilstunaån samt kvarteren i dess närhet är utpekade som ett viktigt landskapselement där grönytor är viktiga att beakta. Då planområdet enbart omfattar redan bebyggd kvartersmark kommer inte ett genomförande av planen att förändra för det gröna sambandet längs med Eskilstunaån.
- Detaljplan** Fastigheten ingår i stadsplan för kvarteret Strigeln (1213-2-426) från 1977. Den anger att användningen är allmänt ändamål för den del av Strigeln 36 som önskar förtätas med bostäder. Delar av den föreslagna byggnadsvolymen ligger på mark som inte får bebyggas. I övrigt medger planen bostadsändamål för den berörda fastigheten i sammanbyggda hus på tre till sex våningar. Fastigheten Strigeln 36 är fullt bebyggd enligt gällande stadsplan.



Utdrag ur gällande stadsplan 2–426. Planen medger allmänt ändamål för den del av Strigeln 36 som ska förtätas med hyresrätter. Tjockare svart markering visar var påbyggnad möjliggörs i och med den nya detaljplanen.

Norr om planområdet gäller stadsplanen för Kv. Steglitsan (2–307) från 1978. Stadsplanen medger bostäder i tre våningar och sammanbyggda hus.

Stadsplanen för Stenborg (nummer 0–12) från 1923 gäller sydöst om den berörda fastigheten. Planen medger industriändamål i sexvåningshus kring korsningen Tunaforsgatan och Eskilsgatan. Utöver industriändamål, medger stadsplanen bostäder i sin södra och norra del.

Miljöbedömning För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden berörs. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte.

Sammanfattning från behovsbedömningen är följande: Det tänkta planförslaget bedöms bidra till en utveckling av berörd fastighet, vilket stärker en viktig funktion för Eskilstuna. Ny bebyggelse skall utformas så att riksintresset (D5) inte påtagligt skadas. Solstudier ska visa om negativ påverkan sker på flora och fauna i ån. Studier av ny bebyggelse skall göras inom ramarna för planprocessen för att säkerställa att ny bebyggelse inte innebär en påtaglig skada på riksintresset. Fornminnen skall säkerställas i arbetet med planen och genomförandet. Fastigheten omfattas även av tre tomtindelningar och i arbetet med detaljplanen ska det utredas om dessa ska upphävas eller inte.

Det har tidigare funnits verksamheter inom kvarteret som kan ha orsakat föroreningar i mark. En markmiljöundersökning krävs om markarbeten ska genomföras. Vid behov av åtgärder ska dessa säkerställas i genomförandet av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

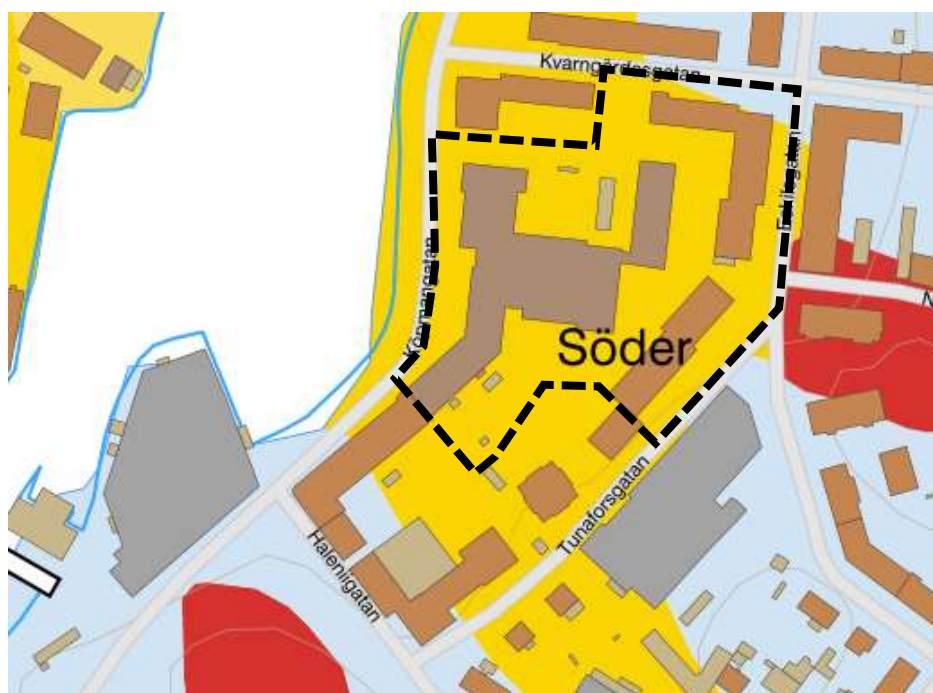
Mark och vegetation

Planområdet är ett flackt område och är idag mestadels hårdbelagt. Fastighet Strigeln 36 är bebyggt med flerbostadshus.

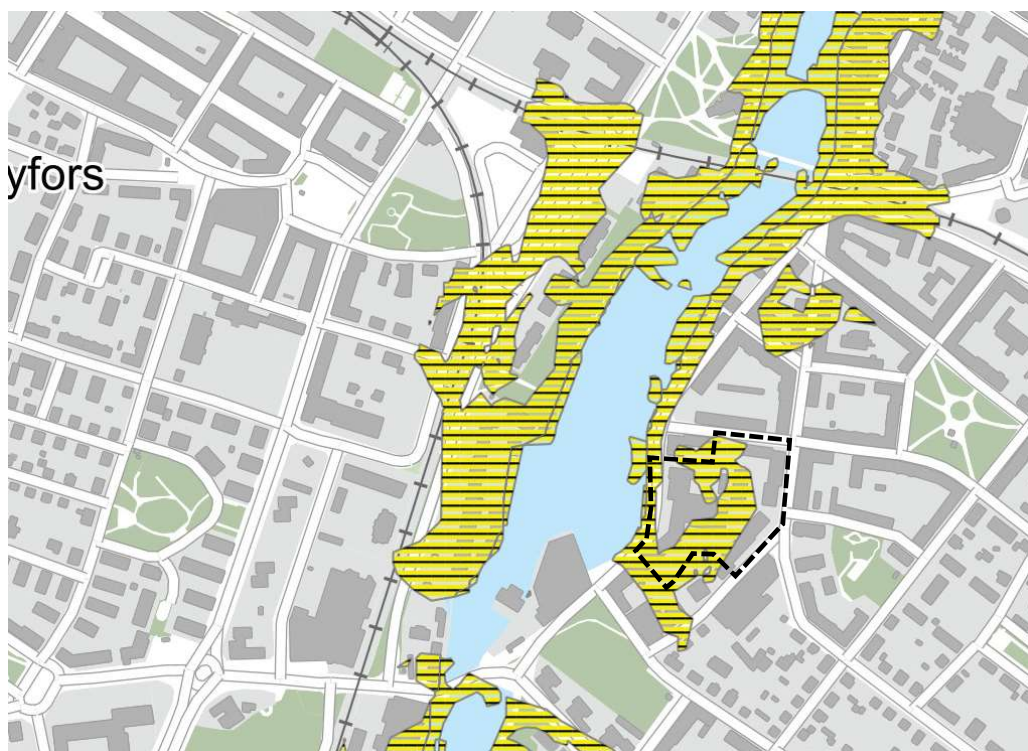
Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning

Den geotekniska karteringen kartlägger marken som bestående i huvudsak av glacial lera och morän i nordöstra hörnet. Mer information om markens beskaffenhet kan finnas i geotekniska utredningar i stadsarkivet.

Fastigheten ligger inom ett klass 1 skred och erosion riskområde för Eskilstunaån.



Marken inom området består mestadels av glacial lera (gul) och till liten del av morän (ljusblå). © SGU 2019



Fastigheten ligger inom område där risk och erosion ska beaktas. © Eskilstuna kommun

En fördjupad geoteknisk utredning (SWECO, 2020-10-12) har tagits fram som analyserar hur stabiliteten ser ut inom fastigheten med beaktande av de förutsättningar som finns inom fastigheten och dess närområde ner mot Eskilstunaån.

När det gäller sättningar säger utredningen att den tänkta påbyggnaden inte medför någon ytterligare belastning på jorden då den grundläggs på pålar. Vidare säger utredningen i sina slutsatser att det kan komma att krävas kompletteringspålning för att bära de tillkommande lasterna. Under arbetet med detaljplanen har det tagits fram undersökningar som påvisar att stabiliteten på platsen är otillfredställande och att det krävs åtgärder för att säkerställa vägens stabilitet. Vägen ligger delvis utanför planområdet och åtgärder för vägens stabilitet hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Själva påbyggnaden kommer att grundläggas på pålar, därför kommer tillbyggnaden inte påverka platsens respektive vägens stabilitetsförhållanden negativt. Enligt utredningen är det lämpligt att bygga på platsen och utöka den befintliga byggnaden genom påbyggnad.

Marknivåer nära gatumarkens nivåer bör eftersträvas mellan gatan och ny byggnad. För att kompensera lasterna av den planerade upphöjda uteplatsen behöver uppfyllnader med lättfyllning genomföras.

Markradon

Planområdet ligger utanför det utpekade högriskområdet för markradon.

Markföroreningar

På fastigheten har det tidigare funnits en tidigare tillverkning av rakknivar. Även en brödfabrik har funnits inom fastigheten som mot slutet användes för motorverkstad.

Tre markmiljöundersökningar har tagits fram inom planområdet. Först en översiktlig markundersökning (2020-07-03) som påvisade att halter för ett antal

ämnen låg över riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Undersökningen rekommenderade kompletterande undersökningar inom fastigheten för att avgränsa påvisade föroreningar. Efter avstämning med tillsynsmyndigheten gjordes en fördjupad markmiljöundersökning (2021-07-06) för att ytterligare klarlägga situationen och försöka avgränsa tidigare funna föroreningar. Likt vid den första undersökningen påvisade även den kompletterande undersökningen halter för metaller över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). I ett antal prover påträffades även ett antal ämnen vars nivåer låg över deras gränsvärden. Den kompletterande utredningen bedömer att de påträffade föroreningarna ej utgör en direkt risk för människor och miljö. Det rekommenderas dock inte att fruktträd eller buskar/odling görs direkt på marken inom området då det kan innebära exponering av de markbundna metallerna till människor. På grund av markdjupet där föroreningar med klorerade lösningsmedel har påvisats utgör de ingen betydande risk för människor. Eventuella markarbeten kan innebära en risk för föroreningsspridning så väl ytligt som till grundvattnet. Personal som utför eventuella markarbeten kan riskera att exponeras för påvisade föroreningar och inför eventuella markarbeten behöver personalen underrättas och lämplig skyddsutrustning användas. En kompletterande miljöundersökning – inomhusluft och dricksvatten (2022-02-03) togs fram i syfte att undersöka eventuell förekomst av klorerade alifater i inomhusluft och dricksvatten. Utredningens resultat var att det inte bedöms finnas någon betydande halt av klorerade alifater i dricksvatten som kan komma från omkringliggande mark. Då analyserade dricksvattenprover inte visade på någon förekomst av klorerade alifater utöver låga och acceptabla nivåer av kloroform, bedöms det inte finnas indikationer på någon betydande risk eller påverkan från klorerade alifater i inomhusluften inom fastigheten Strigeln 36. Som ett nästa steg i utredningen av tidigare påträffade klorerade alifater inom fastigheten Strigeln 36 rekommenderas provtagning av jord, grundvatten samt porluft.

Genomförande av planen innebär inte schakt för nya byggnader då den endast möjliggör för påbyggnad på befintlig byggnad. För att säkerställa en korrekt hantering av de påvisade föroreningarna läggs en planbestämmelse in om utökad lovplikt för marklov för att säkerställs att lov inte ges utan att det stämts av med ansvarig tillsynsmyndighet.

Historik

Kvarteret Strigeln har varit bebyggt sedan medeltiden. På 1600-talet byggdes Tunafors herrgårdsbyggnad på området och i övrigt bestod området till stor del av parkmark. Området var delvis bebyggt ända fram till 1876. Därefter sker en förtätning i norra delen av kvarteret. Förtätning med hus sker längs Köpmangatan och Kvarngärdesgatans västra del.

1895 köpte Johan Engström mark norr om Tunafors Herrgård och uppförde en villa och en knivfabrik, som blev en av de större knivfabrikerna i Eskilstuna vid den tiden. Inom kvarteret byggdes även bostadshus bestående av 10-tal lägenheter på ett rum och kök. Sedan 1890-talet fram till mitten på 1900-talet har det inom kvarteret funnits bageriverksamhet under olika ägarskap. Under början på 1900-talet fanns AB Arvid Petterssons Brödfabrik inom kvarteret. Fabriken och dess byggnader tog upp nästan en tredjedel av hela kvarteret på 1930-talet.

Rivningen och flytten av Tunafors Herrgårdsbyggnad började på 1910-talet. Det gav plats åt bland annat Neumanska huset av borgmästaren O. Neuman. Huset uppfördes i tegel i hörnet av Köpmangatan och Haleniigatan. Ungefär där nuvarande entrén till äldreboende Strigel'n finns, låg BOMska villan. Villan har fått namn efter soldaten Bom. 1950 köpte Knut och Greta Eriksson brödfabriken och drev det under namnet Södra Bageriet, som senare blev Skogaholms Bageri. I slutet på 1950-talet byggdes höghuset i hörnet av Köpmangatan och Kvarngärdesgatan.

Under 1960-talet förändrades verksamheten i brödfabriken. Bilfirmor som hade försäljning huserade i fabrikerna. 1976 revs nästan hela kvarteret för att nuvarande äldreboendet Strigel'n skulle byggas.



Historisk karta över Eskilstuna från 1927. Fastigheten Strigel 36 är markerat med tjockare lila linje.



Flygfoto över området Tunafors. Byggnaden med skorstenar ungefär i mitten av bilden är brödfabriken.



Äldreboende Strigel'n under 1980-talet. Det högre bostadshuset i Strigel'n 34:1 syns till vänster i bild.

Kulturmiljö- värden

Planområdet ligger inom riksintresset för de välbevarade industrimiljöerna i Eskilstuna (D5). En kulturhistorisk konsekvensanalys (WSP, 2021-07-15) har tagits fram då stadens siluett och siktlinjer kan påverkas om en högre byggnad byggs. Konsekvensbedömningens sammanvägda bedömning är att det finns god potential att komplettera kvartersfrontens bebyggelse mot årnumret på platsen med ett relativt högt hus. Detta behöver anpassas väl till sin omgivning och får inte dominera över intilliggande punkthus från 1960-talet. Att en ny byggnadskropp tar plats i detta läge bedöms i sig inte innebära betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden då detta har potential att ansluta väl till befintligt byggnadsmönster i kvarteren. Den föreslagna byggnadskroppen bedöms dock genom sin volym och höjd inta en iögonfallande position i det framträdande läget intill ån och dominera sin närmiljö i direkt anslutande kvarter. Konsekvensen av denna detaljplan bedöms vara att delar av stadens kulturhistoriska värde försvagas varför risk för skada på riksintresset föreligger.

Byggnadens höjd kan komma att bli prejudicerande för liknande projekt i stadsdelen. Denna utveckling skulle innebära kraftigt försvårande av förståelsen av platsens bebyggelseutveckling och kulturhistoriska värde vilket skulle innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.

De anpassningar som regleras i detaljplanen, dess ringa omfattning och hänsyn till PBL (2010:90) kap 2. 6§ vid bygglovsprövningen medför att kommunens bedömning är att detaljplanen för Strigel'n 36 inte medför påtaglig skada för riksintresset.

Fornlämningar

Norra delen av planområdet ingår i fornlämningen Eskilstuna 554:1, ett välbevarat stadslager, och Eskilstuna 293:1, en välbevarad bytomt och gårdstomt.



Norra delen av Strigeln 36 ingår i fornlämning Eskilstuna 554:1 samt 293:1. Planområdet markerat med röd linje. © Eskilstuna kommun

Alla fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde (skyddszon) är skyddade enligt kulturmiljölagens andra kapitel (SFS 1988:950). Om arbete bedrivs inom fastigheten som kan orsaka åverkan på fornlämningarna ska samverkan ske med länsstyrelsen inför arbetet påbörjas.

Genomförande av planen innebär inte schakt för nya byggnader. Endast påbyggnad på befintlig byggnad. Genom en planbestämmelse om utökad lovplikt för bygglov säkerställs att lov inte ges utan att det stämts av med Länsstyrelsen vid ingrepp i marken inom fornminnesområdena. Detta står med som en upplysningsruta på plankartan.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheten Strigeln 36 består av fem byggnader som är mer eller mindre sammanbyggda. De äldsta huskropparna är uppförda ca 1967 medan den lägre byggnaden uppfördes ca tio år senare. Byggnad 1 är ett envåningshus med flackt tak, byggnad 5 består av fyra våningar med sadeltak och övriga byggnader är i tre våningar med sadeltak. Byggnader är utförda i framför allt rött tegel med vita och bruna detaljer.



Bebyggelsen inom fastigheten Strigeln 36 består av i huvudsak 3–4 våningshus, med ett envåningshus i mitten av fastigheten. © Eskilstuna kommun

Utanför fastigheten, i hörnet Köpmangatan och Kvarngärdesgatan, står ett sjuvåningshus i rött tegel med en översta indragen våningen och ett 3 ½ våningshus, men nedsjunken bottenvåning i gul putsfasad. Övriga hus i södra delen av kvarteret är också uppförda i rött tegel.

Planförslaget är en nybyggnation av bostäder i sju våningar ovanpå ett befintligt envåningshus som inrymmer tillagningskök och matsal. Påbyggnaden ska inrymma hyresrätter. Bottenvåningen kommer även fortsättningsvis användas som matsal och gemensamhetslokal.



Envåningshuset inom fastigheten som det nya 7 våningshuset ska placeras ovanpå. Entrén till äldreboendet syns till höger på den vänstra bilden. © Norconsult



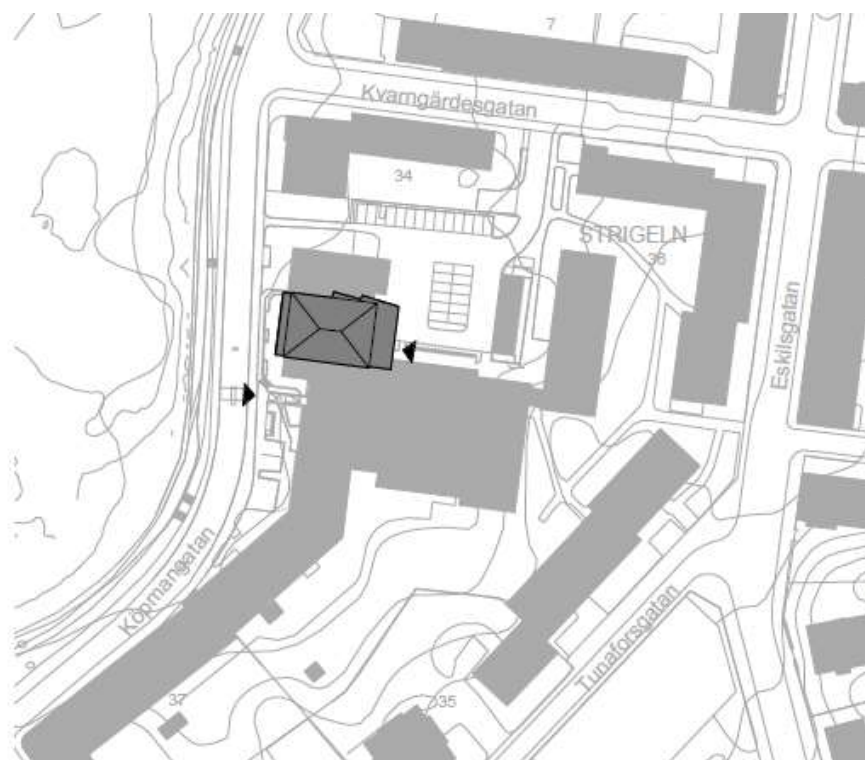
Lekplats och inhängd förskolegård inom fastigheten. © Norconsult



Befintlig bebyggelse inom fastigheten till vänster. Huset på bilden till höger är det högre huset inom fastigheten Strigeln 34:1 i nordvästra hörnet av kvarteret. © Norconsult

**Placering,
utförning,
material,
byggnads-
teknik**

Fastigheten är till stora delar bebyggd enligt gällande stadsplan. Genom den nya detaljplanen möjliggörs en tillbyggnad om sju våningar ovanpå den lägre envåningsbyggnaden i fastighetens nordvästra del.



Placering av nytt bostadshus inom fastigheten Strigeln 36. © Tyréns

Planens genomförande medför inte en minskning av byggrätten på befintliga byggnader. På plankartan har byggandshöjderna skrivits om så att samma höjdsystem används på hela plankartan, till skillnad från den gällande stadsplanen som använde sig av två olika system.

Den nya bebyggelsen placeras längs med Köpmangatan ut mot ån. Totalhöjden motsvarar totalt åtta våningar varav bottenvåningen är befintlig. Höjdmässigt är det nya huset högre än befintliga hus på fastigheten. Den översta våningen ska vara indragen minst 2 meter i östlig och västlig riktning från fasad för att byggnaden ska upplevas lägre från gatan. Det regleras med bestämmelsen [f₂].

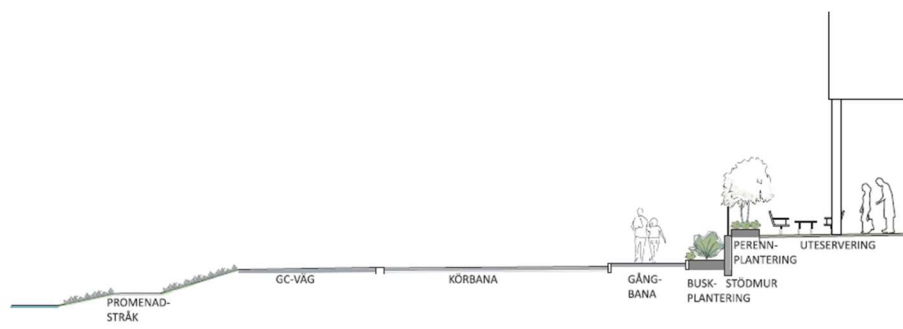
Den nya byggnaden ska upplevas som smäcker med hänsyn till kulturmiljön. Därför ska balkongerna vara indragna från fasadliv [f₃].

Det är viktigt att utformningen av ny bebyggelse knyter an till omgivningen och befintlig bebyggelse samtidigt som tillägget kan tillföra egna, nutida kvaliteter. Den nya byggnaden utformas med balkonger mot Köpmangatan och åt söder. Särskilt god omsorg för gestaltning krävs för byggnadens fasad mot Eskilstunaån. Bottenvåningen mot ån ska vara öppen med ett indrag om 2,4 m från fasad [f₄] för att bevara den öppenhet i bottenvåningen som finns i befintlig byggnad. Bottenvåningens öppenhet innefattar fasadens fönsterutformning och de pelare som behövs för den utkragande delen. Fasaderna ska utföras i rött tegel för att passa väl in med den befintliga bebyggelsen. Den översta våningen ska ha ett avvikande material [f₁]. Genom att den översta våningen får ett avvikande material skapas en tydlig uppdelning mellan den översta våningen och resten av byggnaden, vilket är viktigt med hänsyn till byggnadens höjd. Ett avvikande material på den översta våningen samspelar även med den intilliggande sjuvåningsbyggnaden.

Genom sin placering och utformning lämnar den nya byggnaden tillräcklig luftighet mot grannvolymerna och gestaltningen korresponderar väl med det högre huset i norr. Påbyggnadens fasad planeras att integreras med fasaden av det nuvarande envåningshuset mot Köpmangatan. För att skapa en attraktiv gatumiljö längs med Köpmangatan utformas bottenvåningen med stora glaspartier.

Entré kommer, precis som idag, finnas från Köpmangatan in på gården.

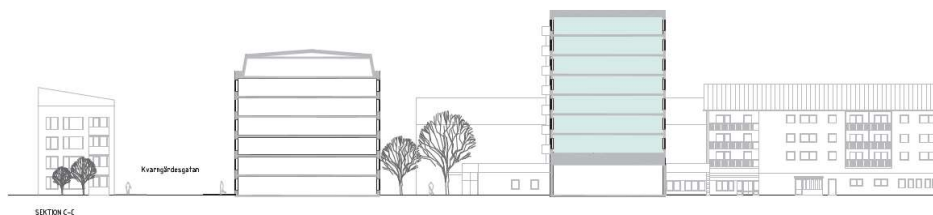
I gestaltningen av den nya byggnaden ovanpå befintlig byggnad bör dess inverkan på omgivande bebyggelse inom fastigheten ses över. En solstudie har tagits fram som bifogas som bilaga till planen. Mer information om detta finns under rubriken solstudie.



Sektion som visar hur ny bebyggelse möter Köpmangatan. © Tyréns



Sektion som visar befintlig och planerad bebyggelse inom Strigeln 36. Riktning åt söder. © Tyréns



Sektion som visar befintlig och planerad bebyggelse inom Strigel'n 36. Sektion sedd från andra sidan ån åt väster. © Tyréns



Perspektivbild på det nya bostadshuset. Konceptskiss på nytt bostadshus inom fastigheten Strigel'n 36. © Tyréns



Vy från öster som visar den nya volymen. © Tyréns



Vy från söder som visar den nya volymen från Köpmangatan. © Tyréns

Det är viktigt att eftersträva en platsbildning med god tillgänglighet där det befintliga envåningshuset möter Köpmangatan. För att göra detta är det viktigt att utforma sockel och eventuellt terrass på ett tilltalande sätt. Stadsarkitekt och stadsantikvarie ska kontaktas för att säkerställa kvaliteter i bygglovet.

Service

Inom fastigheten finns Strigelns seniorboende med tillhörande mötespunkt och restaurang. Förskolan Strigelns ligger i samma byggnad som Strigelns seniorboende. Drygt 600 meter från Strigelns 36 ligger Sveaplan handelsområde med bland annat livsmedelsbutik och vårdcentral.

Jämställhet, integration

Det ska upplevas och vara tryggt för alla att vistas i staden under dygnets alla timmar. Bostäder inom området med entréerna vända mot gatan ger fler rörelser inom området. Genom att möjliggöra fler boenden inom kvarteret kommer fler människor att röra sig i området, vilket kan skapa en ökad känsla av trygghet på platsen.

Barnperspektivet

Inom fastigheten finns en förskola med ytor för utevistelse. Genom detaljplanen säkerställs förskolans användning. Det är viktigt att de ytor som används av barn utformas med mycket växtlighet, vilket skapar en bra närmiljö och plats för lek till de små barnen. Växtligheten ger också trivsamma vistelseytor för vuxna. På innergården som hör till förskolan begränsas komplementbyggnadernas omfattning för att säkerställa friyta [e1].

Tillgänglighet

Byggnader, lägenheter, gård och anslutande gaturum ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Uteplatser och balkonger ska utformas på ett sätt som är lättillgängliga.

Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler. Befintlig entré som kan nås med bil finns från innergården. Denna kommer att finnas kvar även efter planens genomförande.

Räddningstjänst Det ska finnas utrymme för uppställning av räddningstjänstens olika typer av stegar. Eventuella växter, som exempelvis träd, får inte förhindra utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Friytor

Lek och rekreation I närheten av Strigel'n 36 finns både Lustig Backe, Snickarbacken och Eskilsparken som kan tillgodose grannskapets grönområde. På andra sidan Köpmangatan finns å-stråket som gör det möjligt att gå längs med ån. Mot Strigel'n 36 på andra sidan av ån ligger Gamla Museiparken.

Naturmiljö Grönområdena Lustig backe, Eskilsparken och Snickarbacken ligger i närheten.

Inom planområdet finns två lindar.

Vattenområden

Vattenområden Planområdet ligger cirka 15–20 meter från Eskilstunaån.

Strandskydd Delar av fastigheten omfattas av strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken. Delar av den önskade byggnationen förutsätter möjligheten att kunna upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplan. Planenheten gör bedömningen att den aktuella fastigheten på ett sådant sätt är ianspråktagen och avskuren från stranden av en större väg att ett upphävande bör vara möjligt att pröva i detaljplan.

Detta regleras med en administrativ bestämmelse på plankartan [Strandskydd].

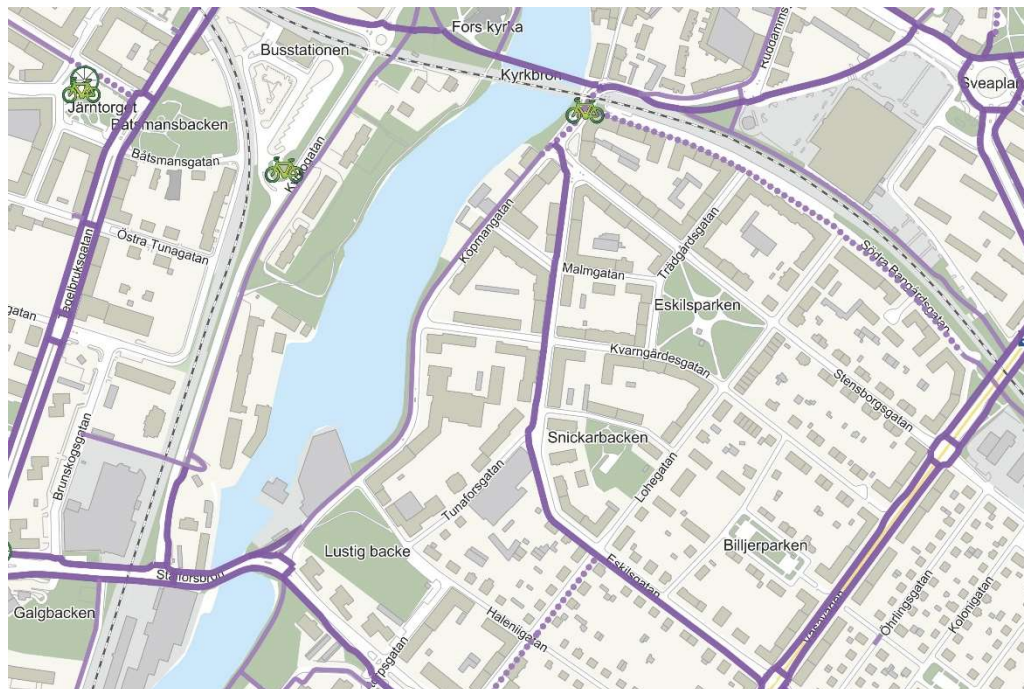
Gator och trafik

Gatunät och trafik Idag sker infart till fastigheten via Kvarngärdesgatan. Biltrafiken ska även fortsättningsvis ha sin infart från denna gata. Någon ny in/utfart bedöms inte vara lämplig från Köpmangatan, därför införs ett utfartsförbud på plankartan utanför nya byggnaden [*Stängsel och utfart*]. En befintlig genomfart till förskolan säkerställs på plankartan [b₁]. Verksamhets- och besöksparkering ska ske på kvarteretsmark.

På Köpmangatan kör det cirka 3700 fordon ÅVDT enligt mätningar genomförda 2017. Andelen tung trafik utgör strax under 10 %. Jämfört med mätningarna 2016 är det en förändring av den totala mängden fordon som minskat från 4000 ÅVDT, medan andelen tung trafik är densamma.

Gång- och cykelvägar Planrådets centrumnära läge gör att gång- och cykeltrafikanter ska prioriteras framför biltrafiken och parkeringsplatser längs med gata.

Planområdet har god närhet till Eskilstunas gång- och cykelvägnät. Längs Köpmangatan går ett lokalt cykelstråk och längs Eskilsgatan går ett huvudstråk för cykel.



Separat cykelväg finns längs Köpmangatan och Eskilsgatan. © Eskilstuna kommun

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. I anslutning till kvarteret finns busshållplatsen Strigel'n längs Köpmangatan samt hållplatsen Kvarngärdesgatan längs med Kvarngärdesgatan. Hållplatserna trafikeras med 30-minuters trafik av busslinje 30 samt 31 mellan Eskilstuna centrum och Mälarsjukhuset.



Omgivande gator inom planområdet, Kvarngärdesgatan och Köpmangatan. Infart till fastigheten sker via Kvarngärdesgatan. © Norconsult

Parkering

Föreslagen tillkommande bebyggelse är ett flerbostadshus med hyresrätter i sju våningar. Eftersom området är välförsörjt med kollektivtrafik och utbyggnaden gäller ett seniorboende motiverar det ett lägre parkeringsbehov som kan lösas inom den egna fastigheten.

Idag finns markparkering på kvartersmarken inom fastigheten i form av 33 parkeringsplatser. Längs med Kvarngärdesgatan och Eskilsgatan finns det

möjlighet till parkering längs med gatan.

Parkeringsplatser för bostäder ska anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Antal platser för parkering och cykelparkering utgår ifrån gällande parkeringsnorm vid bygglovsprövningen. Gällande riktvärden för parkeringsbehov utgår från "Parkeringstal för Eskilstuna i förändring", antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18, vilken började gälla 2016-04-28. Eskilstuna har en flexibel parkeringsnorm som gäller i centrum.

Parkeringstalen är baserade på fyra typområden, kallade A, B C och D. Planområdet bedöms framförallt ligga i stadstyp B. Grunden för parkeringsbehovet är individuellt för varje fastighet och utgår från ett spann på 0–9 platser/1000 kvm BTA för flerbostadshus. Siffran kan höjas och sänkas beroende på bland annat läge, restidskvoter, närheten till kollektivtrafik och målgrupp. Parkeringstalet för cykelparkering anger 30–35 cykelplatser per 1000 kvm BTA för flerbostadshus. Parkering ska lösas på kvartersmark. Planens genomförande kommer innebära ca 2700 BTA och nya bostäder i 7 våningar på fastigheten.

I dagsläget är det äldreboende i kvarteret. Äldre är en grupp som tillsammans med andra grupper i samhället såsom yngre personer använder sig av bil i relativt liten utsträckning. Detta sänker behovet av parkeringsplatser.

Det finns begränsat med yta för tillkommande parkeringsplatser för bil på kvartersmark men ett mindre antal förväntas kunna tillkomma. Detta ställer krav på lösningar i parkeringsfrågan. Sådana lösningar kan vara t.ex. samutnyttjande av parkeringsplatser eller avgiftsbelagd parkering. Vissa av de befintliga parkeringsplatserna används av verksamheter som finns i kvarteret varför samutnyttjande eventuellt kan vara möjligt. Detta hanteras i kommande bygglovsskede.

Vid ändrad användning, från äldreboende till vanlig hyresrätt, kan parkeringsbehovet komma att öka. I detta fall är det upp till fastighetsägaren att presentera en lösning på parkeringsfrågan.

Störningar

Buller

Enligt bullerutredningen, framtagen 2017-06-09, uppfylls riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader på den planerade tillbyggnaden. Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå kan placeras bakom överbyggnaden på innergården. Med lämpliga val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster. Framtagande av ljudkrav och granskning av yttervägg kan göras i den fortsatta projekteringen.

Tillbyggnaden förväntas inte öka bullernivån för bebyggelsen i området.

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
<i>Buller från spårtrafik och vägar</i>		
Vid bostadsfasadj	60 ^{a)}	-
Vid fasad till bostad om högst 35 m ²	65	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 ^{b)}
<p>^{a)} Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. <p>Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i a) 1. att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.</p> <p>^{b)} Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p>		

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359

Solstudie

En solstudie för den planerade bebyggelsen har tagits fram 2021-03-05. Denna visar att det nya husets skugga kastas över Köpmangatan och ån under morgontimmarna och över gården under eftermiddagen. Huset i norr skuggas främst mitt på dagen under vinter, vår och höst.



Delar ur solstudie som visar skuggor under olika tider på dygnet och året. © Tyréns

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) är huvudman för vatten- och avloppsnätet inom planområdet. Eskilstuna Energi och miljö bedömer att kapaciteten är tillräcklig.

El, tele, bredband och värme

Planområdet är anslutet till tele-, el-, stadsnät och fjärrvärmenätet.

Det finns inga allmänna ledningar inom planområdet men elserviser till Strigelns olika leveranspunkter.

Avfall

Möjlighet till källsortering ska finnas inom fastigheten. Närmsta förpacknings- och tidningssamling finns i korsningen Bryggartorpsgatan och Snopptorpsgatan. Eskilstuna kommuns renhållningsföreskrifter ska följas. Eskilstuna Energi och miljö tar hand om avfall mot avgift. Fastighetsägaren ansvarar för att sopheringen och hämtning kan ske i enlighet med Eskilstuna Energi och Miljös riktlinje. Avfallshantering bör samordnas med omgivande verksamheter.

Dagvatten

Marken i Strigeln är till stor del bebyggd. Tak och hårdgjorda ytor dominerar området med ett smalare grönt stråk genom innergården på fastighetens östra del. En dagvattenutredning (2017-11-06) har tagits fram för detaljplanen av WSP.

Området sluttar från öst till väst med en nivåskillnad på fem meter.

Området ligger i direkt anslutning till Eskilstunaån med endast Köpmangatan mellan ån och fastigheten. Eskilstunaån är en vattenförekomst och omfattas av EU:s ramvattendirektiv. Eskilstunaån har enligt VISS statusklassificering *måttlig* ekologisk status på grund av höga halter av näringsämnen i vattnet. Den huvudsakliga påverkan av näringsämnen bedöms vara belastningen från Hjälmarren. Ån uppnår heller inte god kemisk status. Utöver förhöjda halter av kvicksilver som finns i samtliga svenska vattenförekomster har Eskilstunaån även förhöjda halter av antracen, benso(a)pyren, fluoranten och naftalen. Samtliga ämnen kan förekomma i dagvatten. Antracen kan finnas i takpapp, vilket flera av byggnaderna inom planområdet har.

På fastigheten finns ett lokalt dagvattenledningsnät som ansluter till det kommunala nätet i Köpmangatan där vattnet leds direkt ut i Eskilstunaån via utlopp.

Eskilstuna kommun har ställt krav på att flöden och magasinsbehov ska beräknas utifrån ett 20-årsregn. Enligt Svenskt Vattens publikation P110 är minimikravet på dimensionering av nya dagvattenledningar, för tät bostadsbebyggelse, regn med en återkomsttid på 5 år vid fylld ledning och 20 år för trycklinje i marknivå. Rätt dimensionering av ledningsnät ligger under VA-huvudmannens ansvar.

Det huvudsakliga syftet med dagvattenhanteringen är att minska den årliga mängden dagvatten som avrinner från området och belastar befintligt ledningsnät och når Eskilstunaån.

Dagvattenutredningen föreslår två huvudsakliga alternativ för hur dagvattnet ska hanteras inom fastigheten. Båda alternativen fokuserar på takvattnet eftersom det är relativt hög avrinning från dessa ytor.

1. Anlägga extensivt grönt tak på huset som ska utökas med ytterligare våningar samt att installera upphöjda regnbäddar som kan ta emot takvatten från kvarvarande byggnad med papptak.
2. Endast anlägga regnbäddar som tar emot takvatten från befintlig byggnad med takpapp.

Om nya parkeringar ska anläggas rekommenderar dagvattenutredningen att dessa anläggs med infiltrerbart material.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. Kontakt ska tas med Miljökontoret inför anläggande av dagvattenanläggningar

Inverkan på miljön

Stadsbild/ kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för industrimiljön i de centrala delarna av Eskilstuna. Riksintresset omfattar smides- manufaktur- och industristad som speglar många olika utvecklingssteg och de sociala förhållandena från medeltiden och 1600-talet fram till tiden efter 1950.

En förtätning på föreslaget läge är positivt ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Förslaget lämnar tillräcklig luftighet mot grannvolymerna. Tillbyggnaden skapar variation i stadsbilden och är ett tillägg som korresponderar väl med punktbyggnaden i norr. Huset har planerats utifrån hänsyn till riksintresset och å-rummet.

Det är viktigt att utformningen av den nya bebyggelsen sker på ett sätt som anknyter till omgivningen, samtidigt som tillägget kan tillföra egna, nutida kvaliteter.

Mark- föreningar

Markföreningar har påträffats inom planområdet. Markmiljöundersökningar har utförts till granskningsskedet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Kvartal 2-3 2019 Kvartal 2 2022 Kvartal 3 2022 Kvartal 3 2022	Samråd Granskning SBN antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.	
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmänplats.	
Ansvarsfördelning	<u>Exploatören</u> ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark.	

Exploatören ansvarar för och bekostar i detta fall eventuell flyttning av vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatörerna ska samråda med ansvarigt bolag inom Eskilstuna energi och Miljö AB eller annan ledningsägare som berörs. Om allmänplats, gata eller annan anläggning påverkas på intilliggande kommunalägd fastighet är exploatören skyldig att återställa och- eller ersätta kommunen för dessa arbeten som är en följd av att exploateringen påverkat denna fastighet och dess anläggningar.

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Telia Sonera AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av teleledningar fram till kopplingspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Berörda fastigheter är Strigelns 36 samt Tunafors 1:1.	
Fastighetsbildning	När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Vid eventuellt fastighetsbildning ombesörjs och bekostas denna av exploatören. Den preliminära bedömningen är att inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att genomföra detaljplanen.	

Upplåtelseformen för bostäderna inom planområdet förväntas bli hyresrätter.

Gemensamhetsanläggningar Ingen gemensamhetsanläggning eller servitut bedöms behövas för genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kostnader Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.

Exploatören bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, samt nya in- och utfarter från området och parkeringar.

Exploatören bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Exploatören bekostar och utför ytterligare provtagning och därefter sanering av marken om föroreningar över riktvärden påträffas, innan bygglov beviljas.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploaterings-/genomförandeavtal eller markanvisningsavtal.

Tekniska frågor

Ei Planområdet är anslutet till tele-, el-, stadsnät och fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) är huvudman för vatten- och avloppsnätet inom planområdet. Anslutning till kommunalt vattenledningsnät finns.

Fjärrvärme Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

Parkering Parkeringsplatser för bostäder ska anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Antal platser för parkering och cykelparkering utgår ifrån gällande parkeringsnorm vid bygglovsprövningen. Handikapparkering ska anordnas på kvartersmark inom fastigheten.

Dagvatten Dagvatten ska hanteras lokalt och följa Eskilstuna kommuns dagvattenpolicy från 2020.

Det huvudsakliga syftet med dagvattenhanteringen är att minska den årliga mängden dagvatten som avrinner från området och belastar befintligt ledningsnät och når Eskilstunaån.

Fastighetsägaren svarar för att dagvattnet inom kvartersmarken tas om hand lokalt. Inom planområdet skall fördröjning ske så att dimensioneringen 20-årsregn klaras.

Alternativa lösningar, såsom uppfångandet av PAH:er, bör utvärderas om parkeringarna ska behållas i nuvarande utformning då den befintliga brunnen inte renar dagvattnet utan det rinner ut i Eskilstunaån.

Marksanering I detaljplanen är bygglov villkorat att markföroreningarna ska vara åtgärdade innan bygglov ges. En markmiljöundersökning krävs om markarbeten ska genomföras.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell åtgärd påbörjas. I samband med anmälan kommer miljökontoret att fatta ett beslut med krav som följer för saneringen, provtagningen och slutkontrollen.

ARBETSGRUPP

Detaljplanelhandlingar har tagits fram av Norconsult AB genom Carl-Henrik Barnekow, Karolina Ehrén och Linnea Fröjd. Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform med tjänstepersoner från kommunen:

Daniel Ängmo	SBF/Utvecklingsenheten
Charlotte Bäckstrand	SBF/planenheten
Erik Henkel	SBF/ planenheten
Petter Skarin	SBF/ planenheten
Anna Götzlinger	KoF/Stadsmuseet
Sabine Hedlund	KLK/Mark och Exploatering
Urban Svantesson	KLK/Mark och Exploatering
Peter Jensen-Urstad	MoR/Miljökontoret
Emina Jusic	MoR/Miljökontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Johanna Mårtensson
Planarkitekt